



Woondromen
waarmaken

Kwartshof 4
IJsselstein

€ 675.000,- k.k.

Wij helpen
je met **jouw**
volgende stap

Weten hoe?
Scan de QR-code!



Kwartshof 4, IJsselstein

Kenmerken

BOUW

Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1976
Soort dak	Plat dak
Isolatie	Dubbel glas
Energie label	B

KENMERKEN

Woonoppervlakte	128 m ²
Inhoud	478 m ³
Aantal kamers	4
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2

VOORZIENINGEN

Verwarming	CV-ketel & gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water	CV-ketel
Tuin	Voor- & achtertuin
Parkeergelegenheid	Carport & parkeerplaats

Energie label

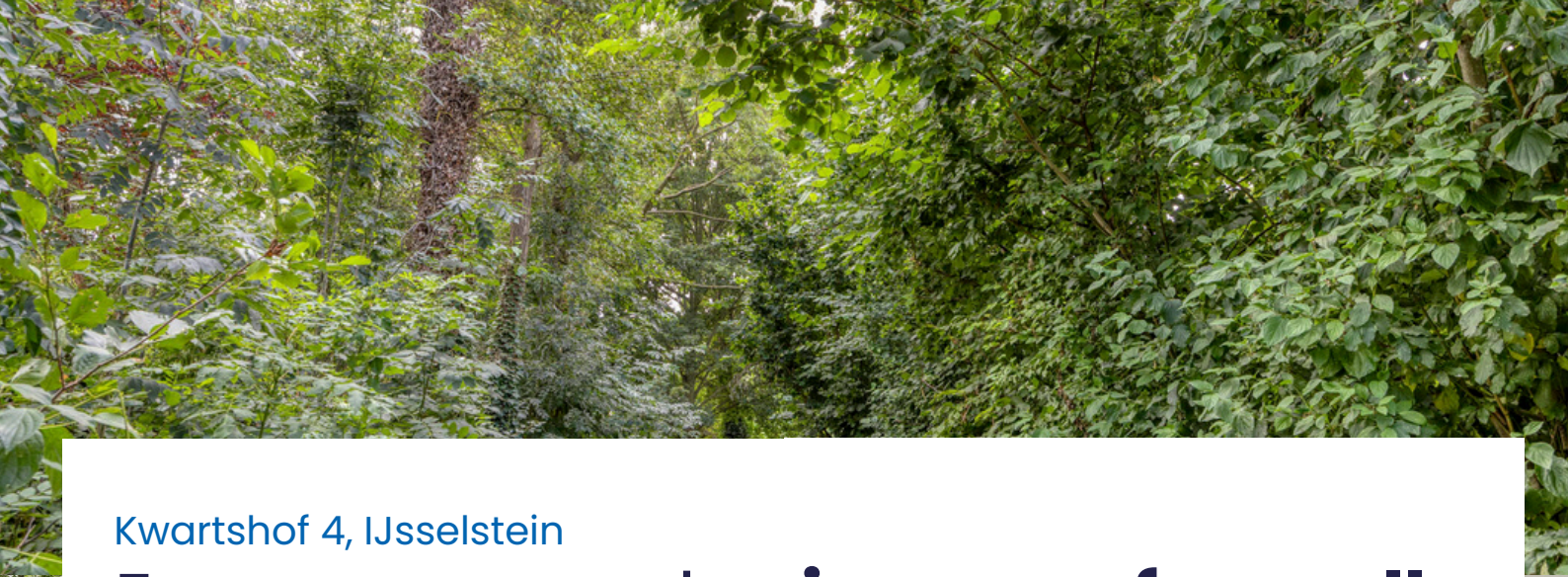
B

Bijzonderheden

Royale en lichte leefruimte met sfeervolle doorkijkhaard.

Ligging

Gelegen in een groene en ruim opgezette woonomgeving!



Kwartshof 4, IJsselstein

Een verrassend **ruime** en **sfeervolle** woning op een groene plek!

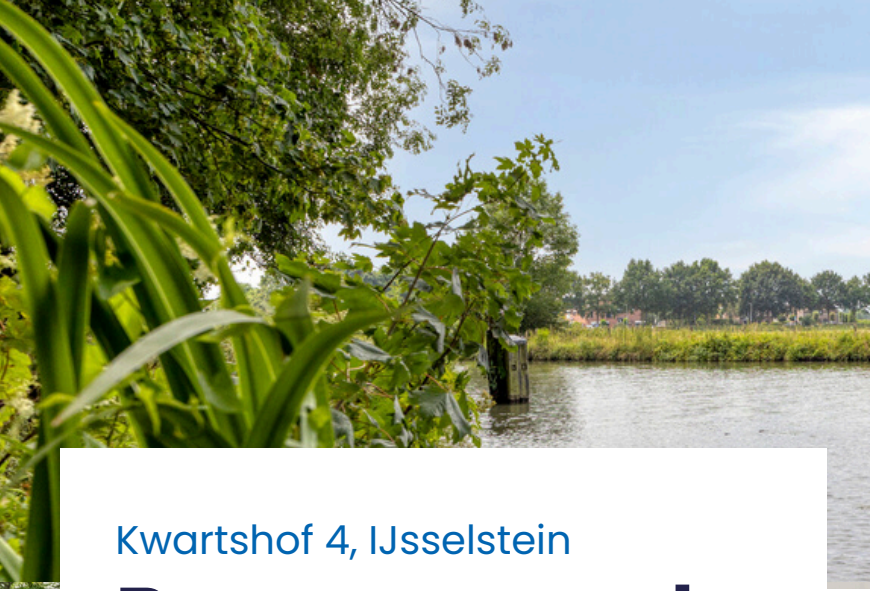
Ben je op zoek naar een verrassend ruime, sfeervolle en goed verzorgde woning op een fijne, groene plek in IJsselstein? Dan is Kwartshof 4 absoluut het bekijken waard! Deze woning beschikt over een royale en lichte woonkamer, een moderne keuken, drie slaapkamers, een moderne en complete badkamer en volop bergruimte. De speelse indeling van de begane grond, de grote raampartijen en de sfeervolle doorkijkhaard geven de woning een bijzonder karakter.

De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd en biedt een prettig wooncomfort. Zo is de woning volledig voorzien van HR++ beglazing, is de elektrische installatie in 2016 geheel vernieuwd en beschikt zowel de benedenverdieping als de badkamer over comfortabele vloerverwarming. Daarnaast is de mechanische ventilatie in 2024 vernieuwd en zijn de houten buitenkozijnen in datzelfde jaar geschilderd. De woning beschikt over een royaal woonoppervlakte van circa 128 m² en energielabel B.

De woning is gelegen in een groene en ruim opgezette woonomgeving in IJsselstein. Het vele groen rondom de woning zorgen voor een prettige en rustige uitstraling. Tegelijkertijd woon je hier op korte afstand van de voorzieningen die IJsselstein te bieden heeft. De royale buitenruimte vormt daarbij een heerlijke aanvulling op de woning. Dankzij de overkapping is er een fijne beschutte plek gecreëerd waar je gedurende een groot deel van het jaar van het buitenleven kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over praktische bergruimte.

Kortom: een verrassend ruime en sfeervolle woning met een royale leefruimte, drie slaapkamers, een moderne badkamer, veel bergruimte en een heerlijke buitenruimte op een groene plek in IJsselstein. Je bent van harte welkom!

Jouw unieke
makelaar



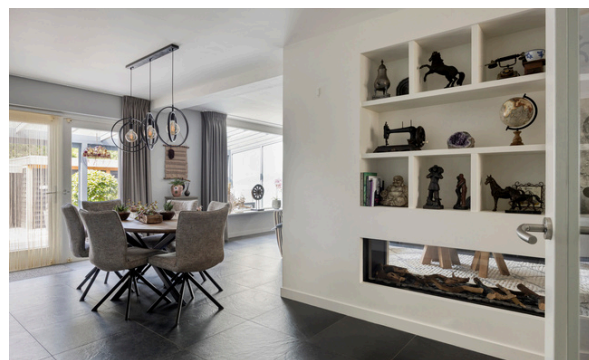
Kwartshof 4, IJsselstein

Begane grond

ia de entree kom je in de hal met meterkast, toiletruimte en de trap naar de verdieping. Vanuit de hal heb je toegang tot de royale en sfeervolle leefruimte. De woonkamer en eetkamer staan op een mooie manier met elkaar in verbinding en worden op speelse wijze van elkaar gescheiden door de fraaie doorkijkhaard. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en geven de ruimte een prettige en open sfeer.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is modern uitgevoerd met lichte hoogglans fronten, een donker werkblad en een fraaie houten kast. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en een quooker. Dankzij de praktische opstelling is er bovendien volop werk- en bergruimte aanwezig.

De benedenverdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De combinatie van de donkere tegelvloer, lichte wanden en plafonds en de grote raampartijen zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling. Daarnaast is vanuit de woonkamer de overkapping en achtertuin direct bereikbaar.



Kwartshof 4, IJsselstein

Tuin

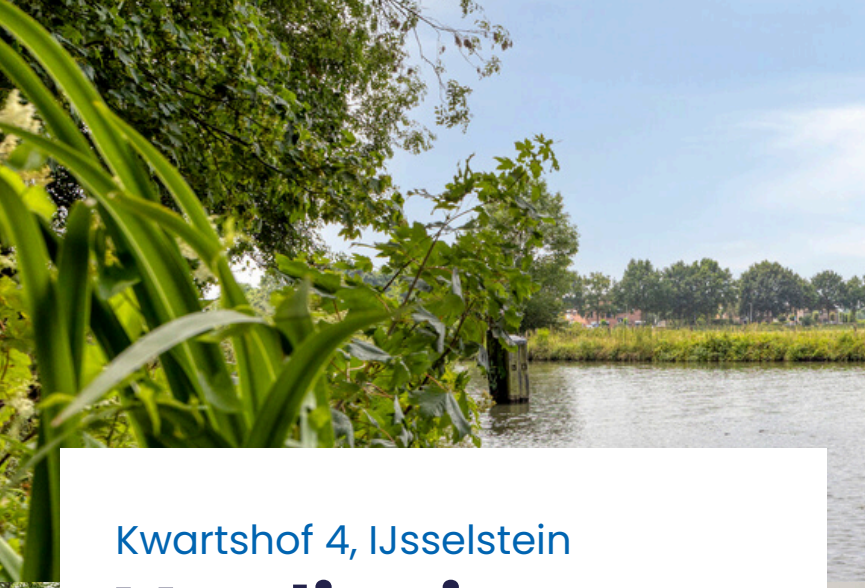
De woning beschikt over een fraai aangelegde en groene achtertuin met volop ruimte om heerlijk van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping, welke met screens afsluitbaar is. Waardoor er een fijne en beschutte plek is gecreëerd waar je gedurende het jaar comfortabel buiten kunt zitten. Een heerlijke plek voor een lange zomeravond, een gezellige borrel of een etentje met familie en vrienden.

De tuin is sfeervol ingericht met veel groen en biedt voldoende ruimte voor verschillende zitplekken. Hierdoor kun je altijd een fijne plek in de tuin opzoeken. De combinatie van de overkapping, de beplanting en de verschillende terrassen maakt de tuin tot een prettige verlenging van de woonruimte.

Achter in de tuin bevinden zich twee vrijstaande bergingen, die samen voor verrassend veel extra ruimte zorgen. Één van de bergingen is praktisch in gebruik voor onder andere fietsen, gereedschap en tuinspullen. De andere berging is ingericht als een gezellige mancave en vormt daarmee een leuke extra verblijfsplek. Als kers op de taart is deze ruimte zelfs voorzien van een sauna, waardoor je thuis beschikt over je eigen plek om heerlijk te ontspannen.



Jouw unieke
makelaar



Kwartshof 4, IJsselstein

Verdieping

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een tweepersoonsbed, kasten en/of een werkplek. Hierdoor is de verdieping uitstekend geschikt voor een gezin, maar zijn de kamers uiteraard ook goed te gebruiken als werk- of hobbykamer.

De moderne badkamer is circa drie jaar oud en compleet uitgevoerd. De badkamer beschikt over een ligbad, een separate inloopdouche, een dubbele wastafelmeubel met en een toilet. De donkere wand- en vloertegels in combinatie met de houtlook van het wastafelmeubel geven de ruimte een eigentijdse en luxe uitstraling. Voor extra comfort is ook de badkamer voorzien van vloerverwarming.



Kwartshof 4, IJsselstein

Begane grond



Kwartshof 4, IJsselstein

Verdieping



Kwartshof 4, IJsselstein

Begane grond + tuin



Kwartshof 4, IJsselstein

Lijst van zaken

ROERENDE ZAKEN – BUITEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinaanleg/bestrating/ beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijdschakelaar	x			
Tuinhuis/ buitenberging	x			
Vlaggenmast				x
Zonnepanelen				x

ROERENDE ZAKEN – BINNEN:

Alarminstallatie				x
Brievenbus	x			
(Voordeur)bel	x			
Rookmelders				x
Veiligheidssloten				x
Vliegenhorren	x			
Schilderijophangstelsysteem				x

RAAMDECORATIE, TE WETEN:

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Zonwering binnen	x			
Gordijnen	x			

WARMWATERVOORZIENING / CV:

CV met toebehoren	x			
Close-in boiler	x			
Geiser				x
Thermostaat	x			
Mechanische ventilatie	x			
Kokend waterkraan	x			
Airconditioning	x			

OPEN HAARD, HOUTKACHEL:

(Voorzet) open haard	x			
Allesbrander				x
Kachels				x

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Kwartshof 4, IJsselstein

Lijst van zaken

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

KEUKEN (INBOUW) APPARATUUR, TE WETEN:

Keukenmeubel				x
(Combi)magnetron	x			
Kookplaat	x			
Oven	x			
Vaatwasser	x			
Afzuigkap / Schouw	x			
Koelkast / Vrieskast	x			
Wasmachine		x		
Wasdroger		x		

VERLICHTING, TE WETEN:

Inbouwverlichting / dimmers	x			
Opbouwverlichting		x		

LOSSE KASTEN, LEGPLANKEN, TE WETEN:

Losse kast(en)		x		
Boeken / legplanken		x		
Stellingskasten garage				x
Vast bureau				x
Spiegelwanden				x

Blijft achter
Gaat mee
Ter overname
N.v.t.

SANITAIRE VOORZIENINGEN:

Badkameraccessoires		x		
Wastafels	x			
Toiletassecoires		x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Sauna	x			

TELEFOONTOESTEL /-INSTALLATIE:

Telefoon toestellen				x
Telefooninstallaties				x

VOORZETRAMEN, TE WETEN:

Radiatorafwerking				x
Voorzetramen				x
Isolatievoorzieningen				x

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van de verkoper omdat er sprake is van een leasecontract? Zo ja, neemt de verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

OVERIGE, TE WETEN:

Ja
Nee
Gaat mee
Overnemen

CV		x		
Boiler		x		
Zonnepanelen		x		

zie volledige lijst van zaken in Eerlijk Bieden

Kwartshof 4, IJsselstein

Uittreksel Kadastrale Kaart



Kwartshof 4, IJsselstein

Bijzonderheden

- Instapklare en ruime gezinswoning;
- Woonoppervlakte ca. 128 m²;
- Energielabel B;
- Volledig voorzien van HR++ beglazing;
- Vloerverwarming op de benedenverdieping en in de badkamer;
- Elektrische installatie volledig vernieuwd in 2016;
- Drie ruime slaapkamers;
- Moderne en complete badkamer;
- Royale en lichte leefruimte met sfeervolle doorkijkhaard;
- Fraai aangelegde achtertuin met royale overkapping;
- Twee vrijstaande bergingen, waarvan één ingericht als mancave met sauna;
- Gelegen in een groene en ruim opgezette woonomgeving!

Nog niet uit gekeken?
Bekijk de **video**
van deze woning!



Jouw unieke
makelaar



Kwartshof 4, IJsselstein

Over IJsselstein

In het midden van het land, net onder Utrecht, omarmd door twee rivieren, de Lek en de Hollandse IJssel, ligt de aantrekkelijke woon- en werkgemeente IJsselstein. IJsselstein heeft een karakteristiek centrum dat sinds de middeleeuwen niet noemenswaardig is veranderd en waarvan de historie terug gaat tot 1310.



U kunt hier heerlijk winkelen en er zijn vele horecagelegenheden te vinden. De omgeving van IJsselstein kenmerkt zich door een landelijk, rustiek karakter met water, weilanden, akkers en kronkelige wegen. IJsselstein heeft een sneltramverbinding met Utrecht CS. De busverbindingen met tal van plaatsen in de omgeving zijn uitstekend. Ook zit je met de auto zo op de snelweg met toegang tot alle uitvalswegen.

Al met al een prachtige woon- en werkomgeving centraal gelegen in Nederland!

Wij helpen je graag!

Van Oord Makelaars

Benschopperstraat 35
3401 DG IJSSELSTEIN UT

Direct contact

Telefoon: 030 - 68 68 280

Whatsapp: mogelijk via bovenstaand nummer
info@vanoordmakelaars.nl

Lees meer over onze diensten

op: www.vanoordmakelaars.nl

Of volg ons op social media:

[@vanoordmakelaars](https://www.instagram.com/vanoordmakelaars)

[facebook.com/vanoordmakelaars](https://www.facebook.com/vanoordmakelaars)

[linkedin.com/company/vanoord-makelaars](https://www.linkedin.com/company/vanoord-makelaars)

Liefde op het eerste gezicht?

Voor alle documenten van de woning
en voor het uitbrengen van je voorstel,
scan de QR code of klik op deze [link](#)!



Volg de stappen
via de QR-code!



David van Oord

✉ david@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 06 524 33 800



Johan Leenheer

✉ johan@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 06 141 81 100



**Shirley van
Rijswijk - Meenhorst**

✉ shirley@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 06 193 65 418

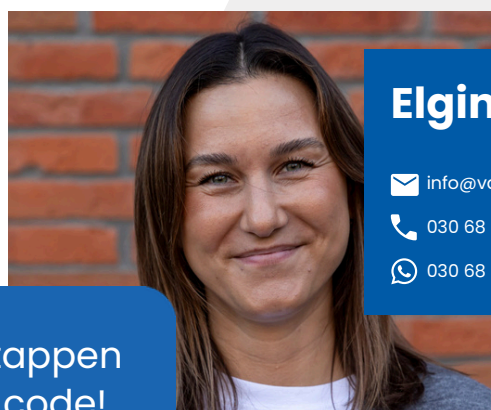


Kaitlin Smits

✉ info@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280



Elgin Aykan

✉ info@vanoordmakelaars.nl

☎ 030 68 68 280

📞 030 68 68 280